

Gemeinde Wennigsen (Deister)

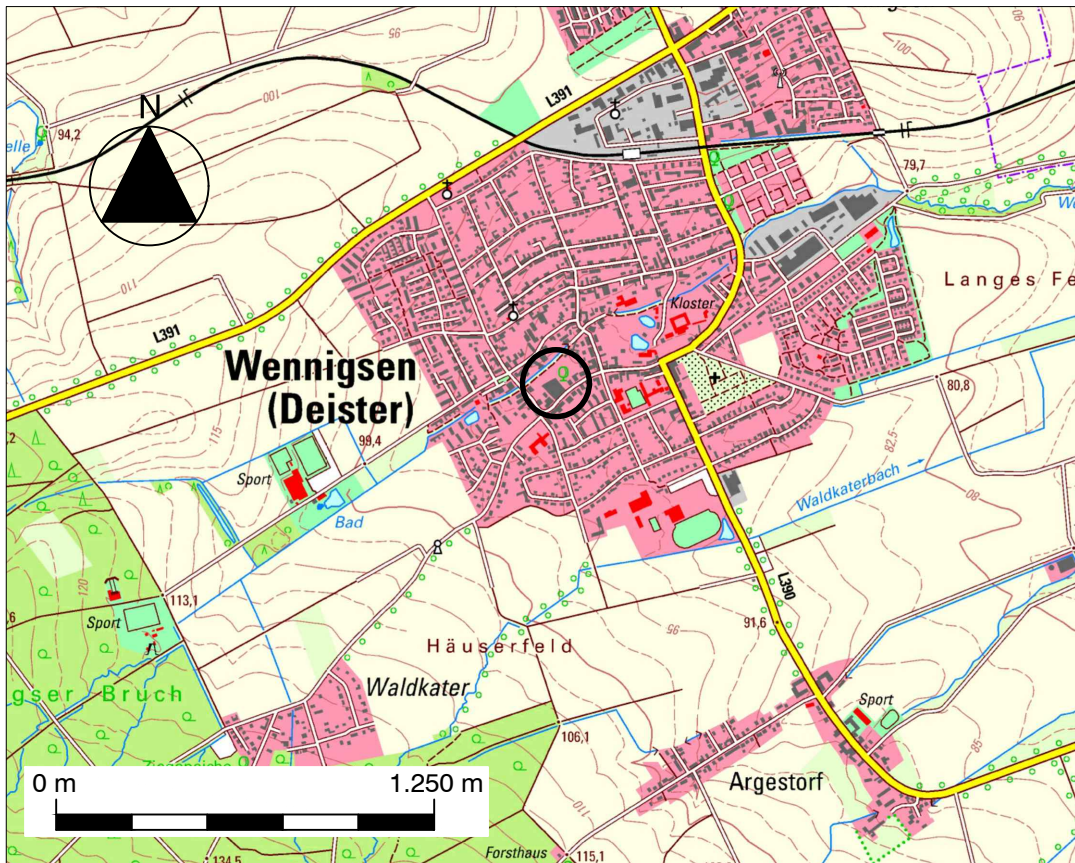
Ortschaft Wennigsen



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B "Hauptstraße West" mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2023  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Januar 2024

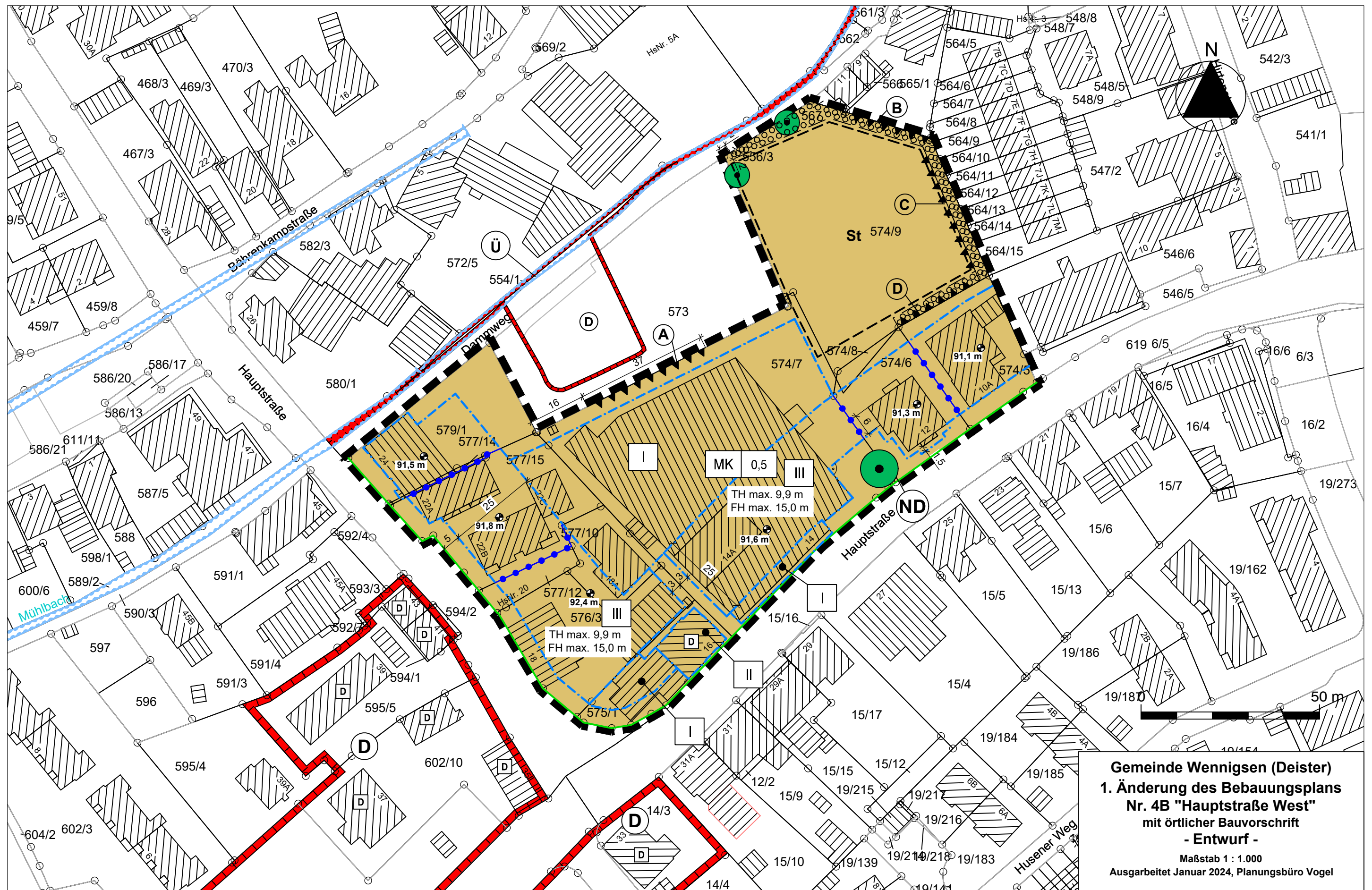
Susanne Vogel

Architektin

Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de



Gemeinde Wennigsen (Deister)
1. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 4B "Hauptstraße West"
mit örtlicher Bauvorschrift
- Entwurf -

Maßstab 1 : 1.000
Ausgearbeitet Januar 2024, Planungsbüro Vogel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Kerngebiet (MK)
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,5 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH / FH in m Trauf- / Firsthöhe, als Höchstmaß
Vgl. § 2 und § 8 der textlichen Festsetzungen!

 92,2 m Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage in m über NHN

 Abgrenzung unterschiedlicher Bezugspunkte der Höhenlage
für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe

 Baugrenze Vgl. § 9 der textlichen Festsetzungen!

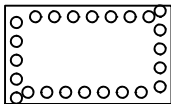
Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

Erhaltungsbindung und Anpflanzungen



Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung eines Baumes
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!



Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

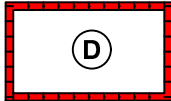
Nachrichtliche Übernahmen



Naturdenkmal, H 151



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Baudenkmale)



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen



Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz
hier: Überschwemmungsgebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ¹²

§ 1

Kerngebiet (MK)

1. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind im Kerngebiet nur zulässig, wenn sie zum Lebensmitteleinzelhandel gehören. Für den Lebensmitteleinzelhandel typische Nebensortimente aus dem Nicht-Nahrungsmittelbereich sind zulässig.
2. Im Kerngebiet (MK) können sind die Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (sonstige Wohnungen) im Erdgeschoss ausnahmsweise zu gelassen werden ~~lässig~~. In den Geschossen darüber sind sie allgemein zulässig.
3. ~~Im Kerngebiet MK-2 sind die Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (sonstige Wohnungen) allgemein zulässig.~~

§ 2

Maß der baulichen Nutzung ~~Grundflächenzahl~~

1. ~~Von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung~~ Grundflächenzahl von 0,5, die in der Planzeichnung festgesetzt ist, kann auf dem Flurstück 575/1, Flur 6, Gemarkung Wennigsen, ausnahmsweise derart abgewichen werden, dass die Grundflächenzahl und die Höhenlage zugelassen ~~wird~~ en, die beim Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans vorhanden ~~war~~ en.
- ~~1.2.~~ 2. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den Flurstücken 574/4 und 574/3 (jetzt 574/9, 574/7 574/8 und 574/6) der Planzeichnung die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.

§ 4

Erhaltungsbindung

Die vorhandenen Bäume auf den "Flächen mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes" sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

§ 5

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ der Planzeichnung sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. die Pflanzliste in der Begründung). Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Für abgehende Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
2. Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 25 Sträucher und mindestens ein Laubbaum pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher können erhalten und auf die

¹ die Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan sind rot markiert

² unveränderte textliche Festsetzungen, die den Änderungsbereich betreffen, sind in grauer Farbe wiedergegeben

nach Satz 1 zu pflanzenden Bäume und Sträucher angerechnet werden. Sie sind bei Abgang durch standortheimische Bäume und Sträucher zu ersetzen.

3. Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzanlagen zulässig.
4. Über die am Nordrand des Plangebiets festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist eine max. 3 m breite Wegeverbindung zum Müh-
lendammweg zulässig.

§ 6

Flächen für Stellplätze

1. Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind mindestens 1.050 m² mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (z. B. wasserdurchlässige Pflasterung mit einem zulässigen Abflussbeiwert von max. 0,5).
2. Je 10 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (vgl. die Pflanzliste in der Begründung) zu pflanzen.

§ 7

Lärmschutz

Die in der Planzeichnung festgesetzten und mit den Buchstaben A bis D bezeichneten "Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" sind als Lärmschutzwände mit folgenden Mindesthöhen zu errichten:

- A 1,8 m über Oberkante der endgültig hergestellten Anlieferzone,
- B 1,8 m über Oberkante gewachsenes Gelände auf dem Flurstück 565/1, Flur 6, Gemarkung Wennigsen,
- C 2,5 m über Oberkante der endgültig hergestellten Stellplatzanlage
- D 2,0 m über Oberkante gewachsenes Gelände auf dem Flurstück 574/5, Flur 6, Gemarkung Wennigsen. Die Wand kann sowohl am Nordrand des Flurstücks 574/5 als auch am Südrand des Flurstücks 574/3 errichtet werden.

§ 8 (neu)

Höhenlage der Gebäude

1. Innerhalb der als „Kerngebiet“ (MK) festgesetzten Flächen darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens eine Höhe von 0,7 m über den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkten nicht überschreiten.
2. Innerhalb der als „Kerngebiet“ (MK) mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzten Flächen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) über den Bezugspunkten nicht überschritten werden.
3. Traufe ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.
4. Bei Staffelgeschossen gilt die festgesetzte Traufhöhe für das oberste Geschoss, dass Vollgeschoss ist.

5. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nicht für Dachaufbauten wie Gauben oder Zwerchgiebel.

§ 9 (neu)

Garagen

Garagen sind innerhalb der als Kerngebiet (MK) festgesetzten Flächen in einem 5 m breiten Streifen entlang der Hauptstraße unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(neu)

(§ 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1

Anwendungsbereich

1. Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle genehmigungspflichtigen, genehmigungs- und verfahrensfreien Baumaßnahmen im Sinne von § 2 Abs. 13 NBauO.
2. Bei Baumaßnahmen an denkmalgeschützten Einzelgebäuden gem. § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist immer das NDSchG in seiner gültigen Fassung vorrangig und maßgebend.
3. Werden bei der Änderung einer baulichen Anlage Bauteile in geringem Umfang von der Baumaßnahme betroffen, so können sie unabhängig von den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift in der vorhandenen Bauart wieder hergestellt werden.
4. Werden bei der Änderung einer baulichen Anlage Bauteile in wesentlichem Umfang von einer Baumaßnahme betroffen, so müssen alle Bauteile dieser Art nach den Vorschriften dieser Satzung gestaltet werden, wenn sich die Kosten der Änderung dadurch um nicht mehr als 20 vom Hundert erhöhen.
5. Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B „Hauptstraße West“.

§ 2

Dächer

1. Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 45 Grad zulässig.
2. Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen je Dachseite insgesamt nicht länger als die Hälfte der Trauflänge sein.
3. Als Material für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine aus Beton jeweils in den Farbtönen rot bis rot-braun (siehe § 2 Abs. 2) nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig.
4. Staffelgeschosse müssen auf der der Hauptstraße zugewandten Gebäudeseite mindestens 1,5 m hinter die Außenfassade des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

5. Die Regelungen der Absätze 1 und 2 gelten nicht für eingeschossige, großflächige Einzelhandelsbetriebe, Nebenanlagen, Einzelgaragen, Carports und Wintergärten.
6. Photovoltaik- und Solarthermie-Elemente sind auf den Dachflächen zulässig.

§ 3 **Außenwände**

1. Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebenanlagen sind nur zulässig:
 - a. Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen,
 - b. sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen oder verputzten Flächen mit hellen Anstrichen,
 - c. Putzfassaden mit hellen Anstrichen,
 - d. senkrecht verlaufende Holzverschalungen mit hellen Anstrichen.
2. Das Sichtmauerwerk und die Ausfachungen aus Ziegelsteinen müssen in den Farbtönen rot bis rot-braun gehalten sein (Farbtöne nach RAL 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 2003 (Pastellorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3011 (Braunrot), 3016 (korallenrot), 8004 (Kupferbraun), 8012 (rotbraun), 8015 (Kastanienbraun), oder ähnliche Farbtöne.
3. Putzfassaden, verputzte Ausfachungen von sichtbarem Holzfachwerk und vertikale Holzverschalungen müssen in hellen Farbtönen ausgeführt werden (Farbtöne nach RAL: 1013 (Perlweiß), 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß), 1017 (Safrangelb), 3014 (Altrosa), 3015 (Hellrosa), 5014 (Taubenblau), 6019 (Weißgrün)).
4. Die Regelungen des § 2 gelten nicht für Nebenanlagen, Carports, Wintergärten, Giebdreiecke, Brüstungsfelder und Sockel.

§ 4 **Fassadenöffnungen**

1. Die Straßenfassaden von Gebäuden entlang der Hauptstraße sind mit Tür- und Fensteröffnungen auszubilden. Der Anteil der Öffnungen muss im Erdgeschoss auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite mindestens 50 % der Länge der Straßenfront des Gebäudes umfassen. In den darüber liegenden Geschossen, die Vollgeschosse sind, muss der Anteil der Öffnungen auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite mindestens 40 % der Länge der Straßenfront des Gebäudes umfassen.
2. Fensteröffnungen sind so auszubilden oder zu unterteilen, dass hochformatige, rechteckige Fensterformate entstehen, deren Verhältnis von Breite zu Höhe kleiner oder gleich 1 : 1,2 ist. Rahmen und Einfassungen der Fenster sind in weiß (Farbtöne nach RAL: 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9003 (Signalweiß), 9010 (Reinweiß)) auszubilden.

§ 5 **Einfriedungen**

Als Einfriedungen entlang der Straße Hauptstraße sind nur zulässig:

Gemeinde Wennigsen (Deister), 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 B „Hauptstraße West“
mit örtlicher Bauvorschrift –Entwurf –

1. Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern bis zu einer Höhe von 100 cm, Ziegelsteine in den Farben rot bis rotbraun (Farbtöne wie § 4, Abs. 1)
2. Laubhecken heimischer Arten
3. Senkrecht gegliederte Holzzäune (Staketenzaun) und Metallzäune (z.B. Stabgittermatten) ohne eingewebte Sichtschutzstreifen oder Sichtverblendungen bis zu einer Höhe von 100 cm.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. § 69 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, die gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasserin

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B „Hauptstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Januar 2024

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.09.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B „Hauptstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wurden am 15.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom 26.10.2023 bis einschließlich 24.11.2023.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt am 23.10.2023 mit einer Frist zur Äußerung bis zum 24.11.2023.

Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B „Hauptstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B „Hauptstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurden ebenfalls in das Internet eingestellt.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Rathaus zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Wennigsen (Deister), den _____

Der Bürgermeister